

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

N°CT2023.3/054

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Rosa LOPES, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Virginie DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Frédérique HACHMI à Madame Josette SOL, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Monsieur Etienne FILLOL .

Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 70

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023

N°CT2023.3/054

OBJET : **Développement économique** - Révision du règlement intérieur des pépinières et hôtels d'entreprises de Grand Paris Sud Est Avenir. Modification des tarifs appliqués au sein du réseau incubateur, pépinières et hôtels d'entreprises.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2017.7/120-8 du 13 décembre 2017 relative à la définition de la compétence « Développement économique » ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/106-3 du 2 octobre 2019 modifiée portant adoption des tarifs des pépinières et hôtels d'entreprises et de l'incubateur territorial de Grand Paris Sud Est Avenir ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/049 du 7 octobre 2020 portant révision du règlement intérieur des pépinières et hôtels d'entreprises de Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que, dans le cadre de ses compétences, notamment en matière de développement économique, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a vocation à engager toute action permettant de dynamiser le tissu économique local et porte, à cet effet, certaines actions en régie ou à travers un réseau de partenaires ;

CONSIDERANT qu'en tant que soutien direct à l'entrepreneuriat local, GPSEA propose une offre d'hébergement à coût réduit à destination des jeunes entrepreneurs dans l'une de ses quatre pépinières-hôtels d'entreprises, représentant plus de 6000 m² d'espaces de travail, à savoir :

- La pépinière-hôtel d'entreprises Descartes située à Limeil-Brévannes ;
- La pépinière-hôtel d'entreprises Bio&D implantée au centre commercial de l'Echat à Créteil ;
- La pépinière-hôtel d'entreprises Atelier 47 sise à Chennevières-sur-Marne ;
- La pépinière-hôtel d'entreprises CITEC située sur la zone Europarc de Créteil ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

CONSIDERANT que la pépinière et l'hôtel d'entreprises sont deux statuts successifs des entreprises locataires ; que ces statuts diffèrent par les modalités d'accompagnement et les tarifs, correspondant chacun à un stade de développement précis de l'entreprise ; que la pépinière propose une solution d'hébergement adaptée aux capacités financières des jeunes entreprises, avec un loyer inférieur aux prix du marché immobilier classique ; que l'hôtel d'entreprises permet, quant à lui, une transition progressive entre les tarifs de la pépinière et ceux du marché immobilier privé ;

CONSIDERANT que, ce faisant, GPSEA soutient la dynamique entrepreneuriale du Territoire et maximise les chances de réussite des entrepreneurs locaux, notamment à la faveur d'un suivi dédié, en interne comme avec l'ensemble de ses partenaires, et de l'émulation proposée au sein de ces structures, ancrant d'autant mieux les jeunes entreprises dans la réalité économique du marché local ;

CONSIDERANT qu'afin de répondre au mieux à ces différents objectifs, un règlement intérieur fixe les conditions d'accès à ces quatre équipements, ainsi que leurs modalités de fonctionnement et d'utilisation ;

CONSIDERANT toutefois que, trois ans après sa refonte, actée par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/049 du 7 octobre 2020 susvisée, quelques aménagements apparaissent toutefois nécessaires pour accompagner l'évolution du réseau et l'adapter aux attentes des entreprises ; que, parmi celles-ci, se détachent :

- La création d'une offre de bureaux partagés de type « co-working » à Descartes (Limeil-Brévannes) et à l'Atelier 47 (Chennevières-sur-Marne) afin de répondre à la demande des entreprises unipersonnelles ou micro-entreprises de moins de deux ans qui n'ont pas vocation à créer d'autres emplois que celui du dirigeant ;
- La formalisation d'une procédure pour le passage du statut pépinière au statut hôtel d'entreprises, afin de faire le point sur la dynamique de développement de l'entreprise et vérifier la pertinence de son maintien dans l'équipement pour deux à quatre années supplémentaires ;
- L'intégration d'une clause facilitant l'accueil temporaire de programmes ou d'actions à destination du public et portées par des partenaires de GPSEA, en lien avec la création d'entreprises, le retour à l'emploi ou toute autre thématique soutenue par GPSEA dans le cadre de ses politiques publiques ;

CONSIDERANT que le projet de règlement, ci-annexé, a donc vocation à se substituer au précédent ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

CONSIDERANT que ces évolutions du règlement intérieur doivent s'accompagner d'un ajustement de la tarification appliquée à l'ensemble des équipements, inclusion faite de l'incubateur territorial La Dynamo-Créteil, également implanté au centre commercial de l'Echat ;

CONSIDERANT en effet que les dernières grilles de tarification, venant en substitution de celles introduites par délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/106-3 du 2 octobre 2019 susvisée, ont été adoptées par délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/020-6 du 31 mars 2021 ;

CONSIDERANT que celles-ci n'incluant pas les tarifs de co-working (dont il est proposé qu'ils soient établis à 125 euros HT par mois), il convient de les modifier ; que cette modification sera également l'occasion de précisions s'agissant :

- D'une part, de l'usage de certains locaux spécifiques (à l'instar des locaux susceptibles d'abriter les baies de serveurs) qui suivront le régime des bureaux ;
- D'autre part, des tarifs de remplacement des clés de porte et de bureaux ;
- Enfin, de certains cas spécifiques concernant les occupations temporaires sollicitées dans le cadre de projet d'insertion ou d'accompagnement socio-économique ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 15 JUIN 2023
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOpte** le règlement intérieur modifié, ci-annexé, des pépinières et hôtels d'entreprises de Grand Paris Sud Est Avenir.

ARTICLE 2 : **ABROGE** en conséquence la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/049 du 7 octobre 2020 susvisée portant révision du règlement intérieur des pépinières et hôtels d'entreprises de Grand Paris Sud Est Avenir.

ARTICLE 3 : **ADOpte** les tarifs modifiés, ci-annexés, du réseau incubateur, pépinières et hôtels d'entreprises de GPSEA.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant téléransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

ARTICLE 4 : **MODIFIE** en conséquence la délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/106-3 du 2 octobre 2019 modifiée susvisée portant adoption des tarifs des pépinières et hôtels d'entreprises et de l'incubateur territorial de Grand Paris Sud Est Avenir.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT ET UN JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/054
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230621-lmc145109-DE-1-1



**REGLEMENT INTERIEUR
DES PEPINIERES – HOTELS D'ENTREPRISES
DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

PROJET

Table des matières

Préambule	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1. Objet	4
1.2. Désignation	4
1.3. Espaces communs	5
1.4. Les espaces de co-working	6
1.5. Espaces privatifs	6
CHAPITRE II – FONCTIONNEMENT	7
2.1. Critères d'entrée dans les structures	7
2.2. Durée d'occupation dans les structures	9
2.3. Cas des occupations temporaires	10
2.4. Accès aux structures	10
2.5. Fonctionnement du système d'alarme	10
2.6. Accueil	10
2.7. Jouissance des lieux	11
2.8. Assurances	11
2.9. Gestion des déchets – encombrants	11
2.10. Sécurité	11
2.11. Interdictions	12
CHAPITRE III – SERVICES	13
3.1. Téléphonie – Internet	13
3.2. Salles de réunion / Salle de détente	13
3.3. Réception du courrier	13
CHAPITRE IV – SUIVI DES OCCUPANTS	13
4.1. Accompagnement	13
4.2. Participation aux animations de Grand Paris Sud Est Avenir	14
CHAPITRE V – SANCTIONS ET LITIGES	14
5.1. Méconnaissance des stipulations du présent règlement	14
5.2. Règlement des litiges	14

PRÉAMBULE

Dans le cadre de ses compétences, notamment en matière de développement économique, Grand Paris Sud Est Avenir a vocation à engager toute action permettant de dynamiser le tissu économique local.

La stratégie de développement économique de Grand Paris Sud Est Avenir se décline ainsi en quatre grands axes d'intervention :

- Proposer une offre d'accueil de qualité à toutes les entreprises,
- Soutenir la dynamique entrepreneuriale du territoire,
- Offrir une large gamme de services aux entreprises,
- Promouvoir le territoire comme pôle économique attractif.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, Grand Paris Sud Est Avenir porte certaines actions en direct ou à travers un réseau de partenaires. Ainsi, en matière de soutien à l'entrepreneuriat, Grand Paris Sud Est Avenir agit, d'une part en apportant son concours à un réseau d'acteurs spécialistes de l'accompagnement à la création d'entreprises et, d'autre part en proposant en direct aux jeunes entrepreneurs un hébergement à coût réduit dans l'une de ses 4 pépinières-hôtels d'entreprises (plus de 6000 m²).

L'Association Française de Normalisation (AFNOR) définit une pépinière d'entreprises comme : « Une structure d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux porteurs de projet et aux créateurs d'entreprise. La pépinière est un outil de développement économique local. Elle offre un soutien aux porteurs de projet et aux créateurs d'entreprise jusqu'au développement de l'entreprise, et son insertion dans le tissu économique » (extrait de la norme NF X 50-770 - Activités des entreprises).

La pépinière propose donc une solution d'hébergement adaptée aux capacités financières des jeunes entreprises, avec un loyer inférieur aux prix du marché immobilier classique. Elle offre également un accompagnement aux entrepreneurs dans la période de lancement et les premiers développements de son entreprise.

L'hôtel d'entreprises est l'étape qui suit le passage en pépinière et qui permet une transition progressive entre la pépinière et le marché immobilier classique : l'entreprise passe d'un accompagnement prégnant à un appui si nécessaire et d'un loyer très préférentiel, à un loyer inférieur au marché privé mais qui tend à s'en approcher.

L'objectif poursuivi par Grand Paris Sud Est Avenir par la mise en place de ces 4 équipements publics est de soutenir la dynamique entrepreneuriale du territoire, de maximiser les chances de réussite des entrepreneurs locaux et d'ancrer les jeunes entreprises sur le territoire. Aussi, Grand Paris Sud Est Avenir souhaite que les entreprises créées au sein de ses pépinières-hôtels d'entreprises puissent, à l'issue de cette première implantation, continuer à se développer dans l'une des 16 communes du Territoire.

Le présent règlement intérieur a vocation à régir le fonctionnement du réseau des pépinières-hôtels d'entreprises de Grand Paris Sud Est Avenir, ci-après dénommées « structure d'hébergement » ou « structure ».

Sont dénommées « occupants » les entreprises hébergées au sein de ces pépinières-hôtels d'entreprises, bénéficiaires d'une convention d'occupation.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités et conditions de fonctionnement et d'utilisation des structures d'hébergement. Il constitue une annexe aux conventions d'occupation conclues avec chacun des occupants. Il sera affiché à l'accueil de chacune des structures concernées.

Il s'applique à toute personne pendant la durée de sa présence dans la structure, notamment aux occupants, aux visiteurs, aux personnes de service, aux personnes exécutant un travail pour un occupant.

Tout occupant est personnellement responsable de l'application du présent règlement intérieur tant par lui-même, que par ses salariés ou visiteurs.

Il pourra être modifié ou complété à tout moment et dans toutes ses dispositions à la seule initiative de Grand Paris Sud Est Avenir. Les modifications seront portées à la connaissance de l'occupant.

1.2. Désignation

Le présent règlement s'applique aux structures suivantes de Grand Paris Sud Est Avenir :

- Pépinière-hôtel d'entreprises Descartes – 22 avenue Descartes – 94 450 Limeil-Brévannes

D'une surface totale de 1 878 m², cette structure offre à la location une vingtaine de bureaux de 10 à 36 m² répartis sur trois niveaux. Elle propose également une salle de co-working.

Sont mis à la disposition des occupants une salle de réunion, une salle de détente et un parking.

Cette structure a vocation à accueillir des occupants exerçant une activité du secteur tertiaire (services aux entreprises ou services à la personne), à l'exclusion de ceux accueillant du public.

- Pépinière-hôtel d'entreprises Bio&D – Centre commercial de l'Echat – Place de l'Europe – 94000 Créteil

Partie intégrante du centre commercial de l'Echat, cette structure s'étend sur 1 033 m² répartis dans deux bâtiments situés de part et d'autre d'une allée intérieure. Elle offre à la location 19 bureaux de 13 à 28 m² dont quatre open spaces de 60 à 71 m², 5 laboratoires de 23 à 37 m² et 2 box de stockage.

Sont mis à disposition des occupants une salle de réunion, un bureau de passage, une salle de détente équipée et de places de parking. Un local de 4 m², pouvant abriter des baies de serveur informatique, peut également, sur sollicitation et suivant la disponibilité, être partiellement mis à disposition.

Cette structure a vocation à accueillir des occupants exerçant une activité dans les domaines des sciences du vivant et notamment de la santé humaine et du biomédical : nouveaux médicaments,

nouveaux dispositifs ou services médicaux, cosmétique orientée santé avec formulation, alicaments...

- Pépinière-hôtel d'entreprises Atelier 47 - 47 route du Plessis Trévisé – 94430 Chennevières-sur-Marne

D'une surface totale de 1 665 m², cette structure offre à la location 21 bureaux de 21 à 40 m² et 7 ateliers de 53 à 80 m². Elle propose également une salle de co-working. Sont mis à la disposition des occupants deux salles de réunion, un espace détente et un parking.

Cette structure a vocation à accueillir des occupants exerçant une activité dans les domaines de l'artisanat, de la petite industrie et du secteur tertiaire à l'exclusion de ceux accueillant du public.

Les ateliers sont dédiés à une activité de production, d'assemblage ou de manutention, et non pas à du stockage.

- Pépinière-hôtel d'entreprises CITEC – 1 allée des Rochers – 94000 Créteil

D'une surface totale de 1200 m², cette structure propose 19 bureaux de 20 à 40 m² répartis sur 2 niveaux.

Sont mis à la disposition des occupants 2 salles de réunion, une salle de détente et des places de parking.

Cette structure a vocation à accueillir des occupants exerçant une activité dédiée aux nouvelles technologies, aux technologies numériques et aux écotecnologies (produits ou services ayant vocation à mesurer, prévenir, limiter ou corriger les atteintes à l'environnement, les déchets, aux bruits, etc...).

1.3. Espaces communs

Les espaces communs sont ceux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un occupant déterminé.

Sont notamment désignés comme espaces communs :

- Les salles de réunion ;
- Les espaces de détente ;
- Les espaces de circulation ;
- Les sanitaires ;
- Les espaces verts et terrasses extérieures ;
- Les locaux à ordures ménagères ;
- Les parkings.

Chaque occupant jouira des espaces communs conformément à leur destination et aux modalités d'usage en vigueur, sans faire obstacle aux droits des autres occupants.

L'entretien des espaces communs est réalisé plusieurs fois par semaine.

Les occupants doivent contribuer à la propreté générale de l'immeuble en s'abstenant de jeter ou de dégrader quoi que ce soit dans les espaces communs.

Ils ne doivent en aucun cas entreposer dans les espaces communs, y compris les couloirs, ni laisser leur personnel ou celui d'entreprises travaillant pour leur compte y déposer, déballer ou emballer des marchandises ou matériels.

Les occupants doivent également veiller à ce que les livraisons ou approvisionnements s'effectuent de telle sorte que les espaces communs soient maintenus dans un bon état de propreté et que les cages d'escaliers ou ascenseurs ne subissent pas de détériorations.

Ils ne peuvent se livrer à aucune activité dans les espaces communs.

Chaque occupant est personnellement responsable des dégradations occasionnées aux espaces communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, si elles résultent de son fait ou de celui de l'un des préposés.

Grand Paris Sud Est Avenir fera procéder, aux frais de l'occupant, au nettoyage des parties souillées, à l'enlèvement de tout dépôt effectué en contravention aux dispositions précédentes, ou à la réparation des détériorations occasionnées.

1.4. Les espaces de co-working

Les locaux de type espace de co-working sont partagés par plusieurs occupants dont chacun est soumis à une convention d'occupation temporaire. Le mobilier est utilisé par tous les occupants et ne peut être privatisé. Il n'est donc pas possible de stocker matériels ou papiers administratifs dans cet espace.

Les occupants devront user de ces locaux conformément à leur destination en respectant les stipulations du présent règlement et éviter tout désordre de nature à troubler l'activité des autres occupants.

Chaque occupant est personnellement responsable des dégradations occasionnées aux espaces partagés et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, si elles résultent de son fait ou de celui de l'un des préposés.

Chaque occupant peut accéder librement à ses locaux partagés grâce au badge ou clé d'accès individuel. Toute perte ou casse devra être immédiatement signalée au gestionnaire de la structure. Le remplacement sera facturé à l'occupant conformément à la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/XXX du 21 juin 2023 annexée au présent règlement, ou toute autre délibération ultérieure venant s'y substituer, la compléter ou l'abroger.

1.5. Espaces privés

Les locaux qui sont affectés à l'usage exclusif d'un occupant constituent des espaces privés. Ils sont précisément définis dans la convention d'occupation, ainsi que dans l'état des lieux d'entrée des locaux.

Les occupants devront user de leurs locaux conformément à leur destination en respectant les stipulations du présent règlement et éviter tout désordre de nature à troubler l'activité des autres occupants.

Chaque occupant est tenu d'assurer l'entretien de ses locaux. Les occupants devront permettre à tout moment à Grand Paris Sud Est Avenir d'accéder à leurs locaux ou à ses prestataires missionnés, notamment dans les cas nécessitant une intervention d'urgence.

Chaque occupant peut accéder librement à ses locaux privatifs grâce au badge ou clé d'accès individuel. Toute perte ou casse devra être immédiatement signalée au gestionnaire de la structure. Le remplacement sera facturé à l'occupant conformément à la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/XXX du 21 juin 2023, annexée au présent règlement, ou toute autre délibération ultérieure venant s'y substituer, la compléter ou l'abroger.

CHAPITRE II – FONCTIONNEMENT

2.1. Critères d'entrée dans les structures

L'entrée dans les structures de Grand Paris Sud Est Avenir est soumise au respect de critères de sélection définis ci-après, examinés par un comité auquel est convié en fonction du projet :

- Le gestionnaire de l'équipement entrepreneurial ;
- Le coordinateur du réseau IPHE ;
- Un représentant de la Direction des Affaires juridiques, des Assemblées et du Patrimoine de GPSEA ;
- Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne ;
- Un représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne ;
- Un représentant de la BGE-ADIL ;
- Un représentant de France Active Métropole (FAM) ;
- Un représentant de Réseau Entreprendre Val-de-Marne ;
- Un représentant de la filière dont le projet ressort est associé ;
- Un chef d'entreprise membre d'un des clubs du Territoire.

La composition effective du comité de sélection varie en fonction des caractéristiques du projet et de la disponibilité des membres.

Le comité de sélection examine en outre si la candidature qui lui est soumise s'inscrit dans le cadre de la vocation de la structure pour laquelle elle est portée, telle que définie à l'article 1.2 du présent règlement.

Les critères d'éligibilité et d'appréciation des candidatures, communs et spécifiques à chacune des structures, sont cumulatifs.

2.1.1 Entrée en conditions co-working

Critères communs à Descartes et à l'Atelier 47 :

- Microentreprises et entreprises unipersonnelles de moins de 2 ans ;

- Le ou les porteurs de projets doivent avoir entamé des démarches auprès des partenaires existants (consulaires, organismes financiers, structures d'accompagnement à la création) afin que l'entreprise soit créée et le business plan structuré ;
- Ne pas avoir besoin de salariés ou apprentis.

2.1.2 Entrée en conditions pépinière d'entreprises

Critères d'éligibilité communs à toutes les structures :

- Entreprise de moins de 4 ans (depuis la date de la première immatriculation) ;
- Exclusion des activités qui accueillent du public ;
- Exclusion des professions libérales, des autoentrepreneurs, des professions réglementées ;
- Le capital social doit être détenu à plus de 50% par une personne physique, candidate à l'entrée en pépinière, sauf pour les structures de l'ESS ;
- Les dirigeants des entreprises candidates doivent avoir entamé des démarches auprès des partenaires du secteur de l'accompagnement à la création d'entreprises pour poursuivre la structuration économique de leur projet (entités consulaires, organismes financiers, structures d'accompagnement à la création).

Critères d'appréciation des candidatures communs à toutes les structures :

- Potentiel de création d'emplois, au-delà de stagiaires ou d'alternants ;
- Pertinence et solidité du modèle économique (existence d'une clientèle potentielle pour le produit ou service) ;
- Pour les structures de l'ESS, l'activité doit relever du champ concurrentiel (activité commerciale) avec une perspective de création d'emplois ;
- Cohérence du plan financier ;
- Synergies possibles avec les entreprises hébergées ;
- Expérience de l'entrepreneur ou formation en lien avec l'activité ;
- Activité non concurrente avec une autre entreprise hébergée.

Critères spécifiques à Bio&D :

- Entreprise portant un projet dans le secteur de la santé humaine et du biomédical : nouveaux médicaments, nouveaux dispositifs ou services médicaux, cosmétique orientée santé avec formulation, alicaments...
- Démontrer un caractère innovant du produit ou service : preuve de concept, un prototype ou un brevet acquis et détaillé ;
- Entreprise développant un programme de R&D, éligible au Crédit d'Impôt.

Critères spécifiques au CITEC :

- Entreprise portant un projet dans les secteurs des nouvelles technologies, des technologies numériques et des écotechnologies (produits ou services ayant vocation à mesurer, prévenir, limiter ou corriger les atteintes à l'environnement, les déchets, aux bruits, etc...);
- Démontrer un caractère innovant du produit ou service et avoir terminé sa première phase de R&D : preuve de concept, un prototype ou un brevet acquis et détaillé.

2.1.3 Entrée en conditions hôtel d'entreprises

L'hébergement en hôtel d'entreprises est destiné aux entreprises de plus de 4 ans et de moins de 12 ans, répondant aux critères ci-dessous :

- Justifier de 3 liasses fiscales ;
- Avoir ou entendre développer une activité sur le Val-de-Marne ou la région Ile-de-France ;
- Réaliser un chiffre d'affaires en croissance, proche ou supérieur au seuil de 200 000 € ;
- Avoir une base diversifiée de clients et ne pas être dépendant de l'un d'entre eux ;
- Avoir au moins un salarié en contrat à durée déterminé renouvelable de 6 mois minimum ou en contrat à durée indéterminée.

Le passage d'une entreprise de l'occupation en conditions pépinière d'entreprise à des conditions hôtel d'entreprise nécessitera la constitution d'un dossier de candidature contenant le plan de développement pour les 2 années suivantes, les 3 dernières liasses fiscales et le ou les contrats de travail des salariés de l'entreprise. Ce dossier sera étudié par les services de GPSEA au plus tard 6 mois avant la date de fin de la convention d'occupation en cours, au regard des critères d'accès en Hôtel d'entreprises. L'éligibilité au passage en conditions hôtel d'entreprises sera examinée au regard de la trajectoire de développement de l'entreprise et de son potentiel de croissance.

2.2. Durée d'occupation dans les structures

La durée d'occupation en conditions de co-working est de 1 an renouvelable une fois, soit 2 ans maximum.

La durée d'occupation en conditions de pépinière d'entreprises est de 2 ans, renouvelable une fois, soit 4 ans maximum.

La durée d'occupation en conditions d'Hôtel d'entreprises est de 2 ans, renouvelable une fois, soit 4 ans maximum.

Pour les projets Biotech et Medtech, qui nécessitent des temps de développement et d'homologation très longs, un prolongement de la durée d'occupation en conditions hôtel d'entreprises, au-delà des 4 ans pourra être étudié par les services de GPSEA, aidé d'experts métier si nécessaire, sur présentation d'un dossier justifiant l'avancement du projet et les étapes à venir.

Dans tous les cas, l'entreprise ne pourra être hébergée au sein d'un équipement de GPSEA au-delà des 12 ans de la société, date de Kbis faisant foi.

2.3. Cas des occupations temporaires

Les équipements du réseau IPHE peuvent accueillir, sur sollicitation, des entreprises non-occupantes, à titre temporaire, à partir d'une demi-journée, dans des bureaux privatifs ou dans les salles de réunion. Ces occupations font l'objet d'une tarification spécifique et d'une convention d'occupation à titre onéreux.

Les équipements du réseau peuvent également accueillir, de manière temporaire, des projets en lien avec les actions d'insertion et de retour à l'emploi ou tout autre projet porté ou soutenu par GPSEA, dès lors que ceux-ci ne sont pas de nature à perturber le bon fonctionnement des équipements. Ces accueils temporaires, s'ils sont acceptés par GPSEA, se matérialiseront par la conclusion d'une convention d'occupation dédiée, à titre gracieux ou onéreux suivant les cas et dans le respect des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

2.4. Accès aux structures

En dehors des jours et horaires de présence du gestionnaire de la structure, l'accès aux structures est autorisé à l'occupant 24h/24h et 7j/7 dans le strict respect des règles de sécurité.

Il sera remis à chaque occupant :

- Le cas échéant, un code d'alarme lorsque la structure bénéficie d'un système de protection le nécessitant ;
- Un badge et/ou une clé pour l'accès à la structure ;
- Et le cas échéant deux moyens d'accès maximum pour le parking de la structure. Les badges et clés sont nominatifs et personnels, ils ne doivent en aucun cas être remis à une personne extérieure à la structure.

Toute perte ou casse devra être immédiatement signalée au gestionnaire de la structure. Le remplacement sera facturé à l'occupant conformément à la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/XXX du 21 juin 2023, annexée au présent règlement, ou toute autre délibération ultérieure venant s'y substituer, la compléter ou l'abroger.

2.5. Fonctionnement du système d'alarme

Une notice explicative du fonctionnement du système d'alarme est remise à l'occupant. Elle est annexée à la convention d'occupation. L'occupant s'engage à respecter l'ensemble des consignes indiquées dans la notice explicative. Un manquement à ces consignes est susceptible d'engager la responsabilité de l'occupant du fait du préjudice subi par Grand Paris Sud Est Avenir.

2.6. Accueil

L'accueil est assuré par un agent de Grand Paris Sud Est Avenir aux jours et horaires affichés à l'entrée du bureau d'accueil. Il reste joignable sur le numéro de portable communiqué aux jours et heures ouvrés en son absence.

2.7. Jouissance des lieux

Chaque occupant devra jouir des parties privatives et communes de la structure conformément aux dispositions du présent règlement et de la convention d'occupation qui le lie à Grand Paris Sud Est Avenir.

2.8. Assurances

Chaque occupant, en co-working comme en espace privatif, doit contracter et justifier les polices d'assurances couvrant les dommages désignés dans la convention d'occupation. Chaque occupant devra produire chaque année une attestation d'assurance à la demande de Grand Paris Sud Est Avenir.

2.9. Gestion des déchets – encombrants

Il appartient à l'occupant de trier et de déposer l'ensemble de ses déchets dans le local prévu à cet effet situé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Il est par ailleurs interdit de stocker du matériel ou des déchets dans les parties communes du bâtiment. La collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par Grand Paris Sud Est Avenir. En revanche, pour tous autres déchets spécifiques ou encombrants, il appartient à l'occupant de prendre les mesures d'enlèvement adéquates et réglementées avec des prestataires spécialisés. La collecte de ces déchets non ménagers est à la charge de l'occupant.

A ce titre, les déchets industriels et encombrants ne doivent pas être disposés dans les locaux à ordures ménagères. Chaque occupant devra en faire son affaire personnelle.

L'occupant devra impérativement effectuer un tri de ses déchets. Conformément à l'article 1.3 du présent règlement, Grand Paris Sud Est Avenir fera procéder aux frais de l'occupant à l'enlèvement des encombrants.

2.10. Sécurité

L'occupant devra veiller à maintenir les portes d'accès de la structure fermées pour éviter toute visite intempestive de personnes étrangères au site.

En cas de visites extérieures en dehors des jours de présence de l'agent d'accueil, il appartient à chaque occupant sous son entière responsabilité d'accueillir ses visiteurs et d'assurer leur sortie de la structure.

Si la structure d'hébergement bénéficie d'un système de protection anti-intrusion, il appartient à chaque occupant de respecter l'ensemble des consignes de la notice explicative propre à la structure concernée, annexée au présent règlement. Tout occupant constatant une défaillance ou une anomalie dans les installations doit en informer immédiatement Grand Paris Sud Est Avenir.

Un manquement à ces consignes est susceptible d'engager la responsabilité de l'occupant du fait du préjudice subi par Grand Paris Sud Est Avenir.

En cas d'urgence technique sur le bâtiment (fuite d'eau, problème électrique, intrusion...), les soirs et les week-end, l'Astreinte Technique Bâtiment de Grand Paris Sud Est Avenir est joignable au numéro

affiché dans la structure. En dehors de ces créneaux, toute démarche est effectuée par le gestionnaire de la pépinière.

Le numéro d'appel des secours extérieurs peut être orienté par la nature des risques spécifiques de l'entreprise (risque incendie, explosion) et par sa situation géographique (milieu urbain, distante ou non d'un service médical de réanimation...).

Une trousse de premiers secours se trouve dans le bureau du gestionnaire.

Pour mémoire, le code du travail fait obligation à l'employeur d'organiser dans son entreprise les soins d'urgence à donner aux salariés accidentés et aux malades. En l'absence d'une présence permanente d'infirmier(e), et conformément aux dispositions de l'article R.4224-16 dudit code, l'employeur doit prendre l'avis du médecin du travail pour définir les mesures nécessaires. Cette organisation des secours passe par la mise en place, sur les lieux de travail, d'un dispositif d'alerte en cas d'accident ou de personne malade, la présence de sauveteurs secouristes du travail et la mise à disposition d'un matériel de premiers secours.

Des extincteurs contre le feu et les produits chimiques sont présents dans chaque équipement et vérifiés selon les règles en vigueur.

Un registre de sécurité est tenu dans le bureau du gestionnaire. L'article R 4227-28 du code du travail oblige l'employeur à prendre les mesures nécessaires pour que tout commencement d'incendie puisse être rapidement et efficacement combattu dans l'intérêt du sauvetage des travailleurs.

2.11. Interdictions

Conformément au code de la santé publique et notamment aux articles L.3512-8 et L.3513-6, il est interdit de fumer ou de vapoter dans tous les lieux fermés et couverts à usage collectif qui constituent des lieux de travail. Cette interdiction s'applique dans la totalité des espaces communs et privatifs des structures.

Il est interdit à toute personne de pénétrer dans les structures en état d'ébriété ainsi que d'y introduire des boissons alcoolisées.

Les animaux ne sont pas admis dans les structures.

Ces interdictions peuvent s'étendre à tout élément de nature à perturber la tranquillité, la sécurité ou la salubrité du lieu. Chaque occupant doit respecter les règles de fonctionnement énoncées par le présent règlement sous peine d'être sanctionné par la résiliation de la convention d'occupation qui le lie à Grand Paris Sud Est Avenir.

CHAPITRE III – SERVICES

3.1. Téléphonie – Internet

Chaque occupant a la possibilité de souscrire auprès de l'opérateur de son choix un abonnement téléphonique et internet. Les consommations téléphoniques et internet sont à la charge de l'occupant.

3.2. Salles de réunion / Salle de détente

Des salles de réunion et un espace de détente sont mis à disposition des occupants dans le cadre de la convention qui les lie à Grand Paris Sud Est Avenir. Chaque occupant veillera à la bonne utilisation et au respect du matériel utilisé ainsi qu'au maintien de la propreté de ces espaces communs. Ils doivent être remis en état après leur utilisation et le matériel doit être rangé. Les réservations des salles de réunion doivent se faire au moins 48 heures avant auprès du gestionnaire de la structure.

3.3. Réception du courrier

Le courrier simple est soit remis à l'agent d'accueil qui le distribue dans les boîtes aux lettres individuelles lorsque ces dernières ne sont pas accessibles aux services postaux, soit directement distribué par ces derniers dans les boîtes aux lettres de chaque occupant. Les services postaux, en cas d'absence de l'occupant, peuvent remettre à l'agent d'accueil les colis et lettres recommandées avec l'accord préalable et écrit de l'occupant.

CHAPITRE IV – SUIVI DES OCCUPANTS

4.1. Accompagnement

Dans un contexte économique où les mutations sont courantes, les dirigeants d'entreprise sont soumis à des défis spécifiques. Grand Paris Sud Est Avenir a ainsi la volonté de soutenir, à travers l'accompagnement des entrepreneurs, le développement du tissu économique local et la création pérenne de richesses et d'emplois. L'accompagnement au développement est donc partie intégrante de l'offre du réseau incubateur, pépinières et hôtels d'entreprises du territoire et est indissociable du service d'hébergement à coût maîtrisé.

L'occupant, à l'exception de celui auquel s'appliquent des conditions en co-working, adhère à ces deux volets d'un même service en intégrant l'un des équipements du réseau. Cet appui se matérialise par un accompagnement régulier et personnalisé assuré par l'équipe de gestionnaires de Grand Paris Sud Est Avenir et ce, à raison d'un rendez-vous trimestriel obligatoire avec l'équipe de gestionnaires. Cet accompagnement trimestriel a pour but de permettre de faire le point sur la stratégie établie par l'entrepreneur et de lui apporter un soutien dans la poursuite de ses objectifs pour éviter tout écueil.

L'accompagnement de Grand Paris Sud Est Avenir n'a pas vocation à se substituer aux missions des différents intervenants en conseil en entreprise, il ne remplace pas non plus la richesse des échanges entre chefs d'entreprises, l'importance des réseaux et la nécessité de soumettre ses problématiques de développement aux partenaires de l'entreprise. Il se veut, au contraire, complémentaire et

pédagogique en accroissant la connaissance et la compétence du chef d'entreprise et, ainsi, sa capacité managériale.

En dehors de ces rendez-vous, les services de Grand Paris Sud Est Avenir sont à la disposition des entreprises pour toute demande d'informations et de renseignements. L'occupant est également invité à informer Grand Paris Sud Est Avenir d'un éventuel projet de déménagement dès que possible, afin qu'il puisse être accompagné dans sa recherche de locaux dans l'une des 16 communes du Territoire.

4.2. Participation aux animations de Grand Paris Sud Est Avenir

L'accompagnement proposé aux entrepreneurs s'appuie également sur des ateliers et animations permettant d'élargir leurs connaissances, découvrir de nouveaux outils et échanger avec des experts pour obtenir des conseils et développer un réseau. De plus, des événements plus conviviaux seront organisés ponctuellement (petits-déjeuners, défis sportifs, , etc...) afin de permettre la mise en réseau entre entrepreneurs et favoriser la cohésion de groupe au sein des pépinières.

C'est pourquoi, l'occupant, y compris les autoentrepreneurs des espaces de coworking, s'engage à participer à minima à deux animations par an. La présence de l'occupant lors des animations proposées témoigne d'un engagement du chef d'entreprise à être implanté en pépinière, qui recouvre cette notion de mise en réseau et non uniquement l'accès à un immobilier compétitif.

CHAPITRE V – SANCTIONS ET LITIGES

5.1. Méconnaissance des stipulations du présent règlement

L'occupant qui ne respectera pas les obligations du présent règlement intérieur pourra être sanctionné par la résiliation de la convention d'occupation qui le lie à Grand Paris Sud Est Avenir, qui se réserve, en tout état de cause, le droit de faire valoir ses droits de propriétaire devant les juridictions compétentes.

5.2. Règlement des litiges

En cas de litige survenant à l'occasion de l'application du présent règlement, les parties s'engagent à trouver une résolution amiable.

A défaut, celui-ci devra être porté devant les juridictions compétentes.

**Tarifs des pépinières-hôtels d'entreprises et de l'incubateur
de Grand Paris Sud Est Avenir**

1. Entreprises hébergées en co-working, pépinière-hôtel d'entreprises

Conditions d'accueil	Bureaux	Laboratoires	Locaux de stockage	Locaux d'activités	Autres espaces spécifiques (local serveur, local froid...)
Co-working	125 € HT par mois				
Pépinières	158,86 € HT/m ² /an	179,76 € HT/m ² /an	75 € HT/m ² /an	91,67 € HT/m ² /an	158,86 € HT/m ² /an
Hôtel d'entreprises	179,76 € HT/m ² /an	215 € HT/m ² /an	75 € HT/m ² /an	108,60 € HT/m ² /an	158,86 € HT/m ² /an

2. Porteurs de projet en incubation à La Dynamo - Créteil

- 41,65 euros HT par mois

3. Entreprises domiciliées

- Gratuit pour les entreprises créées par un porteur de projet incubé à La Dynamo - Créteil, jusqu'à son départ de l'incubateur, en vue de l'inscription de son entreprise au registre du commerce et des sociétés (RCS) ;
- 12,50 € HT par mois pour les étudiants en vue de l'inscription de leur entreprise au RCS ;
- 25 € HT par mois pour les anciens résidents du réseau IPHE et les entreprises du secteur de la santé et développant des technologies innovantes ;
- 41,67 € HT par mois pour les entreprises ne relevant pas des catégories précitées, sous réserve que leur activité n'ait pas un impact négatif sur l'image des pépinières et de GPSEA.

4. Remplacement des badges ou clés d'accès

Structures	Tarifs de remplacement
Atelier 47	<ul style="list-style-type: none"> • Badge Vigik (porte et portillon sur rue) : 24,17 € HT • Télécommandes des deux portails : 38,33 € HT • Clés bureaux et locaux d'activité : 116,67 € HT
Descartes	<ul style="list-style-type: none"> • Badge barrière parking : 38,33 € HT • Badges Vigik (porte) : 8,33 € HT • Clés bureaux : 12,50 € HT
CITEC	<ul style="list-style-type: none"> • Clés porte et bureaux : 45,83 € HT
BIO&D	<ul style="list-style-type: none"> • Badges : 8,33€ HT • Clés : 45,83€ HT
La Dynamo	<ul style="list-style-type: none"> • Clés : 12,50€ HT

5. Location des salles et bureau de passage

Location des salles de réunion :

- 83,33 € HT la demi-journée ;
- 145,83 € HT la journée.

NB : selon les cas et la structuration juridique des entités demanderesse, et suivant les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, la gratuité pourra être actée lorsque la sollicitation s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec les actions d'insertion et de retour à l'emploi ou tout autre projet porté ou soutenu par d'autres directions de GPSEA.

Location d'un bureau de passage :

- 12,50 € HT la demi-journée ;
- 20,83 € HT la journée.